

NTL – LIDECO - Phát triển đô thị Từ Liêm (HOSE) _ Update2

Với môi trường lãi suất thấp như trong năm 2020 và được duy trì đến hiện tại, bên cạnh những ngành đã tăng giá mạnh như bất động sản khu công nghiệp, ngân hàng, chứng khoán... thì bất động sản sẽ là ngành đáng chú ý trong năm 2021, trong đó có NTL. Với mức định giá hấp dẫn hiện tại cũng như các dự án đang triển khai/sắp tới của NTL, mức giá phù hợp đối với doanh nghiệp là 30-32, xa hơn là 38-40.

Báo cáo NTL ngày 17/06/2020 được trình bày tại [đây](#).

Luận điểm đầu tư hiện tại:

- **Cơ cấu tài chính an toàn:**

	31.12.2020		30.06.2020		31.12.2019	
Tài sản	1812		1648		1623	
Tiền	318	17.5%	103	6.3%	173	10.7%
Phải thu	262	14.5%	314	19.1%	310	19.1%
Hàng tồn kho	1160	64.0%	1159	70.3%	1014	62.5%
Tài sản cố định	36	2.0%	38	2.3%	41	2.5%
Tài sản dở dang dài hạn	12	0.7%	12	0.7%	71	4.4%
Nguồn vốn						
Phải trả người bán	47	2.6%	47	2.9%	55	3.4%
Người mua trả tiền trước	58	3.2%	126	7.6%	43	2.6%
Phải trả ngắn hạn khác	201	11.1%	172	10.4%	217	13.4%
Vay ngắn hạn	123	6.8%	214	13.0%	168	10.4%
Vay dài hạn	10	0.6%	10	0.6%		
Vốn chủ sở hữu	1257	69.4%	1014	61.5%	1068	65.8%

Tài chính của NTL an toàn, trong 2020 cty còn hủy niêm yết 2.6 triệu cổ phiếu quỹ, thay vì bán ra ngoài thị trường để thu tiền về. Điều này để làm tăng khả năng kiểm soát công ty của cô đồng nội bộ.

- **Kết quả kinh doanh tốt:**

Kết quả kinh doanh	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
	01/01-31/12 KT/HN	01/01-31/12 KT/ĐL	01/01-31/12 KT/ĐL	01/01-31/12 CKT/ĐL
Doanh thu thuần	301,646	714,124	835,098	652,853
Lợi nhuận gộp	70,014	175,219	353,832	421,376
LN thuần từ HĐKD	127,417	128,891	313,860	370,725
LNST thu nhập DN	91,597	101,166	233,809	297,066
LNST của CĐ cty mẹ	92,760	101,166	233,809	297,066

Lãi sau thuế của NTL trong năm 2020 là 296 tỷ, dù thấp hơn mức kế hoạch đề ra những cao hơn 27% so với 2019. Lợi nhuận này chủ yếu đến từ việc ghi nhận doanh thu từ các dự án tại LIDECO Hoài Đức.

- **Các dự án đang được triển khai:**

LIDECO Hạ Long:

Đã bán xong 794/803 căn hộ, thu 134.9 tỷ và còn 9 căn của nhân viên cũng như tái định cư chưa bốc thăm

Khu đô thị Dịch Vọng:

Vị trí đẹp. Hiện tại còn No11 và tuyến đường 17.5m – No11 thì đang giải phóng mặt bằng, nếu giải phóng xong thì sẽ xây chung cư cao tầng 4641 m², 32 tầng với 2 tầng hầm để kinh doanh .

Khu đô thị Cao Thắng, Hà Khánh, Hà Lâm – 23ha:

Đã hoàn thiện 3ha khu 1 – 360 tỷ và triển khai làm sổ đỏ, kinh doanh trong 2020

Khu đô thị Núi Hạm, Hồng Hà và Hà Tu, Hạ Long – 68 ha

Đang chờ đấu giá, đấu thầu, dù vậy với chủ trương mới của Hạ Long thì muốn xây dựng khu du lịch nên sẽ ảnh hưởng đến khả năng trúng thầu của LIDECO

Khu đô thị Bắc Quốc Lộ 32, Hoài Đức – 38 ha – 780 tỷ

Đây là dự án trọng điểm ghi nhận doanh thu của LIDECO thời gian vừa qua. Dự án này có 218 căn hộ, giá bán đã tăng từ 20tr lên 35tr/m² sau thông tin Hoài Đức lên quận. Mặc dù vậy do ảnh hưởng của Covid và chủ trương nên đã điều chỉnh mục tiêu lên quân vào năm 2022. Tại thời điểm đánh giá báo cáo thì giá bán thực tế tại đây rơi vào khoảng 48-50 tr/m².

Năm 2018 đã bán 47 căn

Năm 2019 đã bán 71 căn

Năm 2020 kế hoạch bán 60 căn – thu về 550 tỷ

Như vậy nếu bán như đúng kế hoạch thì 2021 sẽ còn lại 40 căn có thể ghi nhận.

- Cơ cấu cổ đông:

Các cổ đông lớn đã gấn bó lâu năm với doanh nghiệp, và liên tục mua vào để hỗ trợ giá cổ phiếu.

- Cổ tức cao và đều:

Mức cổ tức năm 2020 của NTL là 25%, như vậy vẫn còn 10% của 2020 nữa chưa chi trả.

Mới đây kế hoạch 2021 của NTL cũng vẫn đặt ra cổ tức 25%, so với giá hiện tại thì D/P ~ 9.6%, cao hơn lãi suất gửi tiết kiệm.